

# 空家等対策の推進に関する特別措置法について

2024. 4. 23



埼玉県のマスコット  
「コバトン」「さいたまっち」

# 目次

- 1 法律の制定**
- 2 各条文について**
- 3 附則**

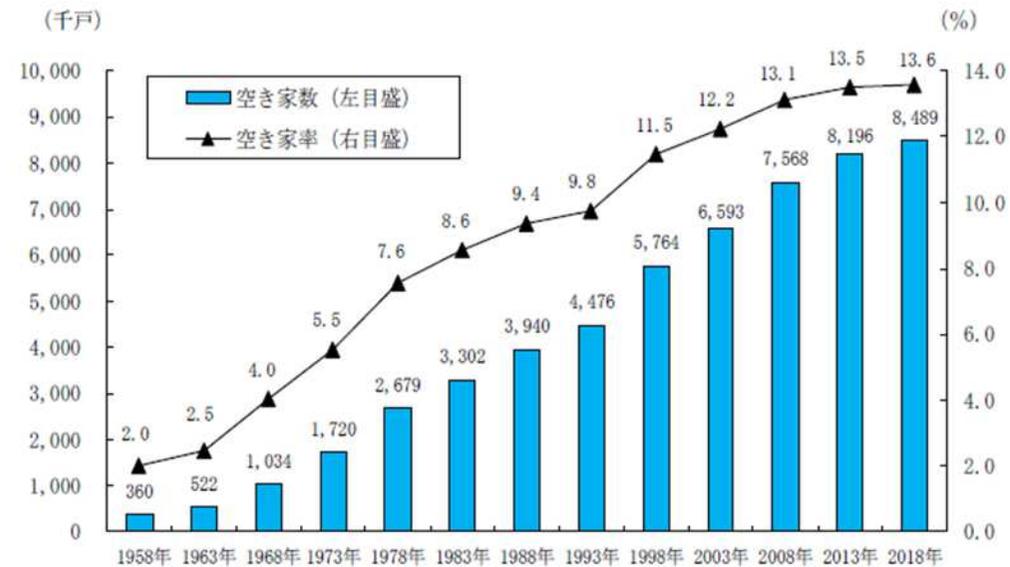
# 1 法律の制定

## 空き家の増加 20年で約1.5倍

⇒ 生活環境への影響

⇒ 地方公共団体による条例対応の限界

(条例制定 401市区町村 (H26.10時点) )



空き家数及び空き家率の推移－全国  
(1958年～2018年) [総務省 住宅・土地統計調査]

## 【法律の制定】

公布：平成26年11月27日

施行：平成27年 2月26日 (一部※)、平成27年 5月26日 (全部)

※立入調査 (9条2～5項)、特定空家等に対する措置 (14条)、過料 (16条) を除く

# 1 法律の制定

## 法改正の背景・必要性

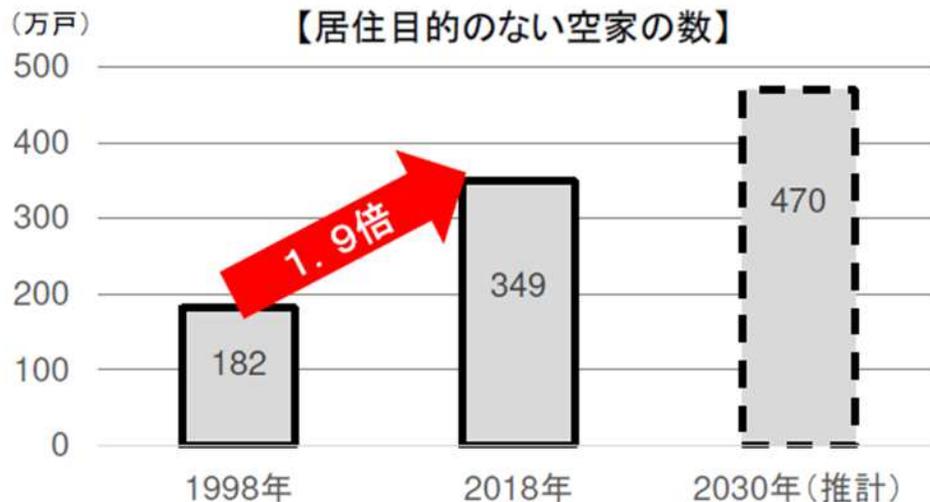


居住目的のない空家の増加

20年で約1.9倍 今後更に増加見込み

現行法は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家への対応を中心に制度的措置を定めている。

⇒ 特定空家になってからの対応は限界



[総務省 住宅・土地統計調査]

## 方向性

「活用拡大」

「管理の確保」

「特定空家の除却等」

の3本柱で  
対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止  
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

# 1 法律の制定

## 法改正の概要

改正法公布：R5.6.14、改正法施行：R5.12.13

### 法案の概要

#### ○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

### 1. 活用拡大

#### ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

#### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

#### ③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

### 2. 管理の確保

#### ①特定空家\*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた  
管理不全空家

#### ②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

### 3. 特定空家の除却等

#### ①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

#### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

#### ③財産管理人\*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

### 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

# 1 法律の制定

凡 例	内 容
法	空家等対策の推進に関する特別措置法
指針	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 〔平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号〕（法第6条）
ガイドライン	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 （ガイドライン）（法第22条16項）
ガイドライン	空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン 〔令和5年12月13日国土交通省住宅御総合整備課長〕
手引き	空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（事務連絡） 〔令和5年11月30日国土交通省事務連絡〕
解説	空家等対策特別措置法の解説（改訂版） （編著 自由民主党空き家対策推進議員連盟）大成出版社 2024年5月初旬刊行
マニュアル	空き家対策マニュアル（埼玉県空き家対策連絡会議）
国の通知など	その都度記載

## 2 各条文について

### ◎ 『空き家対策』に関する役割の明確化

条文	内容	役割（主語）				
		所有者等	市町村	県	国	その他
第一条	目的					
第二条	定義					
第三条	国の責務				●	
<b>第四条</b>	<b>地方公共団体の責務</b>		●	●		
第五条	空家等の所有者の責務	●				
第六条	基本指針				●（大臣）	
第七条	空家等対策計画		●			
第八条	協議会		●			
第九条	立入調査等		●（市町村長）			
第十条	空家等の所有者等に関する情報の利用等		●（市町村長）			
第十一条	空家等に関するデータベースの整備等		●			
第十二条	所有者等による空家等の適切な管理の促進		●			
第十三条	管理不全空家等の所有者に対する措置		●（市町村長）			
第十四条	空家等の管理に関する民法の特例		●（市町村長）			
第十五条	空家等及び空家等の跡地の活用等		●			
第十六条	空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等		●（市町村長）			

## 2 各条文について

### ◎ 『空き家対策』に関する役割の明確化

条文	内容	役割（主語）				
		所有者等	市町村	県	国	その他
第十七条	建築基準法の特例					●
第十八条	空家等の活用の促進についての配慮			●（知事）	●（大臣）	
第十九条	地方住宅供給公社の業務の特例					●
第二十条	独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務					●
第二十一条	独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助					●
<b>第二十二条</b>	<b>特定空家等に対する措置</b>		●（市町村長）		指針（大臣）	
<b>第二十三条</b>	<b>空き家用案利活用支援法人の指定</b>		●（市町村長）			
第二十四条	支援法人の業務					●
<b>第二十五条</b>	<b>監督等</b>		●（市町村長）			
<b>第二十六条</b>	<b>情報の提供等</b>		●（市町村長）	●	●	
<b>第二十七条</b>	<b>支援法人による空家等対策計画の作成等の提案</b>		●			●
<b>第二十八条</b>	<b>市町村長への要請</b>		●			●
<b>第二十九条</b>	<b>財政上の措置及び税制上の措置等</b>		●	●	●	
<b>第三十条</b>	<b>過料</b>	○			●	
附則	施行期日、経過措置、政府への委任、検討				●（政府）	

## 2 第3条（国の責務）

※新規

- 1 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓蒙活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

### ○ 趣旨

⇒法改正により、国の責務を明確にした。

- ・ 総合的な空家等に関する施策の策定及び実施する責務
- ・ 情報の収集・提供及びその他の支援の努力義務
- ・ 広報活動・啓蒙活動の努力義務

※以前は「基本指針の策定」のみが国の責務

## 2 第6条（基本指針）

- 1 国土交通大臣及び総務大臣※1は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。
- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項  
[背景、実施体制の整備、実態把握、データベースの整備、空家等対策計画の作成、活用促進、特定空家等への措置促進、財政上・税制上の措置]
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項  
[作成の促進、定める事項、公表]
  - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項  
[適切な管理の必要性、留意すべき事項]
  - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項  
[所有者等の意識の涵養（かんよう）と理解増進、他法令の規制、増加抑制・利活用・除却等の支援策]
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長※2に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

※1：国土交通大臣（住宅&まちづくり）、総務大臣（地域振興）

※2：例）農林水産大臣（農山漁村の振興）、経済産業大臣（空き家判断のガス・電気）、環境大臣（ゴミの不法投棄による衛生）、厚生労働大臣（病原菌の発生）など

## 2 第4条第2項（都道府県の責務）

都道府県知事は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する**情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整**その他必要な**援助**を行うよう努めなければならない。

### ○ 趣旨 [指針]

- ・ 情報の提供、市町村相互間の連絡調整

「埼玉県空き家対策連絡会議」（平成26年12月設置）

専門部会、市町村意見交換会などを開催

- ・ 技術的な助言

例）建築部局がない市町村への助言 等

## 2 第5条（空家等の所有者等の責務）

※一部新規

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

### ○ 趣旨

⇒ **空家等の所有者等に対し、努力義務の限度ではあるが、その責務を明らかにした**

- ・ 私有財産である以上、その管理は所有者等の自由が原則。しかし、その管理を怠って、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されることではない。
- ・ 第4条「市町村の責務」の前に「所有者の責務」としているのは、責任は第一義的には所有者等にあることを明らかにするため。〔指針〕
- ・ **法改正により、適切な管理のみならず、国又は地方公共団体が実施する施策へ協力する努力義務を追加した。**

### ○ 管理者

- ・ 「管理者」の中には空家等を事実上管理している者（例：空家等の管理代行サービスを所有者から引き受けている法人など）を広く包含するものと解されています。〔H27.12.25国QA〕

【参考】・ 民法第940条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、空家法第3条の「管理者」に含まれるものと考えられます。

- ・ 民法第940条義務はあくまで「相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではない」
- ・ よって、最後に相続を放棄した者は、市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権原がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない。権原がないため、命令の対象にはならない。〔H27.12.25国QA〕

## 2 第4条第1項（市町村の責務）

市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して**必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。**

### ○ 趣旨

⇒ **空家等対策の主たる役割を担うのは、住民に最も身近で個別の空家等の状況を把握できる市町村。**

### Q. 「努めなかった」ら市町村に責任が発生するのか？

空き家・空き地をめぐる法律事務（平成28年2月15日）  
編集：旭合同法律事務所、発行：新日本法規出版（株）

A. 必要な措置を取らなかった場合、不作為による国家賠償請求を起こされる可能性もなくはありません。

例：行政手続法第36条の3

第1項 何人も、法令に違反する事実がある場合において、その是正のためにされるべき処分又は行政指導（その根拠となる規定が法律に置かれているものに限る。）がされていないと思量するときは、当該処分をする権限を有する行政庁又は当該行政指導をする権限を有する行政機関に対し、その旨を申し出て、当該処分又は行政指導をすることを求めることができる。

・法令に違反する事実：空き家法第3条で所有者等に対し、適正な管理を求めているため、特定空家等のような状態を放置している所有者等は、「法令に違反」に該当すると考えられる。

## 2 各条文について

### ◎ 『空き家対策』 に関する役割の明確化

条文	内容	役割（主語）				
		所有者等	市町村	県	国	その他
第一条	目的					
第二条	定義					
第三条	国の責務				●	
<b>第四条</b>	<b>地方公共団体の責務</b>		●	●		
第五条	空家等の所有者の責務	●				
第六条	基本指針				●（大臣）	
<b>第七条</b>	<b>空家等対策計画</b>		●			
<b>第八条</b>	<b>協議会</b>		●			
<b>第九条</b>	<b>立入調査等</b>		●（市町村長）			
<b>第十条</b>	<b>空家等の所有者等に関する情報の利用等</b>		●（市町村長）			
<b>第十一条</b>	<b>空家等に関するデータベースの整備等</b>		●			
<b>第十二条</b>	<b>所有者等による空家等の適切な管理の促進</b>		●			
<b>第十三条</b>	<b>管理不全空家等の所有者に対する措置</b>		●（市町村長）			
<b>第十四条</b>	<b>空家等の管理に関する民法の特例</b>		●（市町村長）			
<b>第十五条</b>	<b>空家等及び空家等の跡地の活用等</b>		●			
<b>第十六条</b>	<b>空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等</b>		●（市町村長）			

## 2 各条文について

### ◎ 『空き家対策』 に関する役割の明確化

条文	内容	役割（主語）				
		所有者等	市町村	県	国	その他
第十七条	建築基準法の特例					●
第十八条	空家等の活用の促進についての配慮			●（知事）	●（大臣）	
第十九条	地方住宅供給公社の業務の特例					●
第二十条	独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務					●
第二十一条	独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助					●
<b>第二十二条</b>	<b>特定空家等に対する措置</b>		●（市町村長）		指針（大臣）	
<b>第二十三条</b>	<b>空き家用案利活用支援法人の指定</b>		●（市町村長）			
第二十四条	支援法人の業務					●
<b>第二十五条</b>	<b>監督等</b>		●（市町村長）			
<b>第二十六条</b>	<b>情報の提供等</b>		●（市町村長）	●	●	
<b>第二十七条</b>	<b>支援法人による空家等対策計画の作成等の提案</b>		●			●
<b>第二十八条</b>	<b>市町村長への要請</b>		●			●
第二十九条	財政上の措置及び税制上の措置等		●	●	●	
第三十条	過料	○			●	
附則	施行期日、経過措置、政府への委任、検討				●（政府）	

## 2 第7条（空家等対策計画）

- 1 **市町村**は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

### ○ 趣旨

⇒ 「できる」規定であり、**義務ではない**。

しかし、**作成により庁内連携体制の構築、住民への周知の観点から策定が望ましい**。

＜策定状況＞ **48市町村**（令和5年度末時点）

### ○ 留意事項

#### ・ 庁内の連携体制の構築

空き家問題は多岐にわたるため、庁内会議の設置など、連携体制は整えたい。

建築、住宅、景観、まちづくり、税務、法務、消防、防災・危機管理、環境、水道、福祉、商工、市民、財政

⇒ **特に「税務」「福祉」は、所有者の調査時に連携が重要！ 良好な関係を築きたい。**

#### ・ 協議会（法第8条）

計画策定における手続き方法の定めないが、法8条に基づく協議会を設置し、計画の策定、実施について、必要に応じて構成員から意見を聴取することも良い。

## 2 第7条（空家等対策計画）

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の**対象とする地区**及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する**対策に関する基本的な方針**

⇒ 地区：策定済の市町村は「全域」としている

二 計画**期間**

⇒ 自由ですが、目安として「5年間」。※住調の間隔

三 空家等の**調査**に関する事項

⇒ 法9条で詳述

四 所有者等による空家等の**適切な管理**の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」）の**活用**の促進に関する事項

⇒ 方向性及び市町村の取組を掲載。

例）関係団体との協定、周知方法、空き家バンク、福祉転用、移住定住促進など

六 **特定空家等に対する措置**（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への**対処**に関する事項

⇒ ガイドラインを参考に、具体的な手続き方法・流れを明示。

## 2 第7条（空家等対策計画）

※一部新規

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

⇒ 相談体制・具体的な各種相談窓口（市町村、連携する団体など）を記載。

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

⇒ 市町村内部部局及び外部（消防、警察など）との連携体制・具体的な役割。

特に「税務」「福祉」は、所有者の調査時に連携が重要！良好な関係を築きたい。

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

⇒ 指針等を参考に必要な事項を検討。

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する**中心市街地**

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する**地域再生拠点**

## 2 第7条（空家等対策計画）

※一部新規

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する**地域住宅団地再生区域**

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する**重点区域**

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する**基本的な事項**

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の**種類**及び当該空家等について**誘導すべき用途**（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた**経済的社会的活動の促進**に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、**特例適用建築物**（空家等活用促進区域内の空家等に関する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の

## 2 第7条（空家等対策計画）

※一部新規

規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次条において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「**敷地特例適用要件**」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の即死及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を**参酌して定める**ものとする。

⇒ 令和5年国土交通省令第94号参照。

- 7 市町村は、第三号に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

## 2 第7条（空家等対策計画）

※一部新規

- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核都市は除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、**市街化調整区域**（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）**の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは**、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、**都道府県知事と協議**をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に**敷地特例適用件に関する事項**又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「**用途特例適用要件**」という。）**に関する事項**を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する**特定行政庁**（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び事項において同じ。）**と協議**をしなければならない。この場合において、**用途特例適用要件に関する事項**については、当該**特定行政庁の同意**を得なければならない。

## 2 第7条（空家等対策計画）

※一部新規

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。  
⇒ 具体的には、市町村間の情報共有体制、建築等の技術的な助言、協議会への参画、協議会委員のあっせん など
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

## 2 第8条（協議会）

- 1 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

### ○ 趣旨 [指針]

- ・ 「できる」規定であり、義務ではない。 <設置状況> **39市町村**（令和4年度末時点）
- ・ 計画の“実施”についても協議可。  
例）調査の方針（立ち入り調査など）  
特定空家等に該当するかの判断への意見、措置（指導、勧告、命令など）の方針
- ・ 複数の市町村が共同して1つの協議会を設置することも可能。

### ○ 構成員

- ・ 法定協議会としては、市町村長は必須。
- ・ 法務（弁護士、司法書士等）、不動産（宅建業士、不動産鑑定士等）  
建築（建築士等）、福祉（社協、民生委員等）、警察、消防、NPO団体等

## 2 第9条（立入調査等）

1 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の**所在及び当該空家等の所有者等を把握**するための**調査**その他空家等に関し**この法律の施行のために必要な調査**を行うことができる。

### ○ 趣旨

- ・ 空き家対策を行う上でも、空き家が「どこにあるか」、「持ち主は誰か」は重要。そのための調査を規定。 ※1項では立入調査は想定していない。

### ○ 調査の方法

#### 1 空家等の所在

- ① 水道の使用状況による調査、地元自治会等への照会
- ② 現地確認
- ③ 危険性等のランク分け

※委託により調査している場合もある  
例) 地図関係企業  
調査関係企業 など

#### 2 所有者等の把握

- ① 住民票、戸籍、不動産登記簿 ⇒ 現行法で入手可能
- ② 近隣、福祉部局など庁内関係課への聞き取り
- ③ 課税台帳 ⇒ 法第10条第1項により可能
- ④ 電気、ガス事業者等への照会 ⇒ 法第10条第3項により**照会ができるよう明記。**

## 2 第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

※一部新規

- 1 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、～区長から提供を求められたとき～情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

### ○ 趣旨

#### 1項：固定資産課税台帳の情報など、目的外利用が制限されているものでも内部利用ができる。

- ・ 庁内関係課と良好な関係を築き、連携体制を構築することが重要。
- ・ 当然、提供された情報をもとに、空き家部局が直接連絡を取ることは問題ない。

#### 3項：国、地方公共団体、ガス・電気事業者などに情報提供を求めることができる。

事例) 水道部局で携帯電話番号確認 → 携帯電話会社へ照会 → 回答あり

**【注意！】提供してもらえるかは、相手方次第。**

**提供しなくても罰則等はない。**

# 2 第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

## <重要>

### 所有者等をどのように見つけるか

## <参考資料等>

### ◆「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)

令和3年6月30日 国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官 改正通知

空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例（右図：別紙5）の追加

### ◆「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」

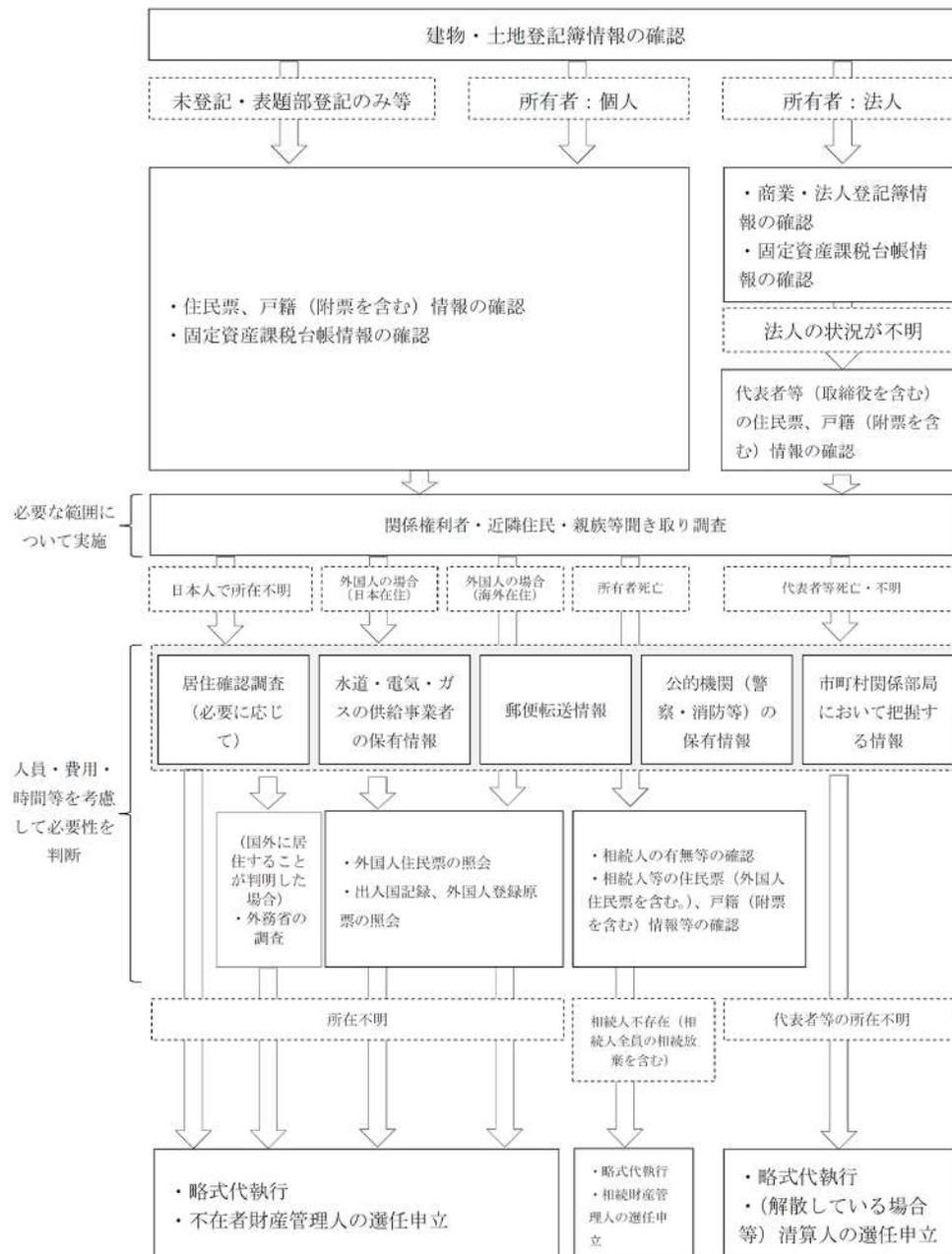
平成27年2月26日 国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知

### ◆「空き家対策等における「郵便転送情報の取扱い」について情報提供」

令和2年3月3日 国土交通省住宅局住宅総合整備課

特定空家等程度の状況であれば郵便物の転送先情報の提供可能

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



# 2 第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

## <重要>

### 所有者等をどのように見つけるか

## <参考資料等>

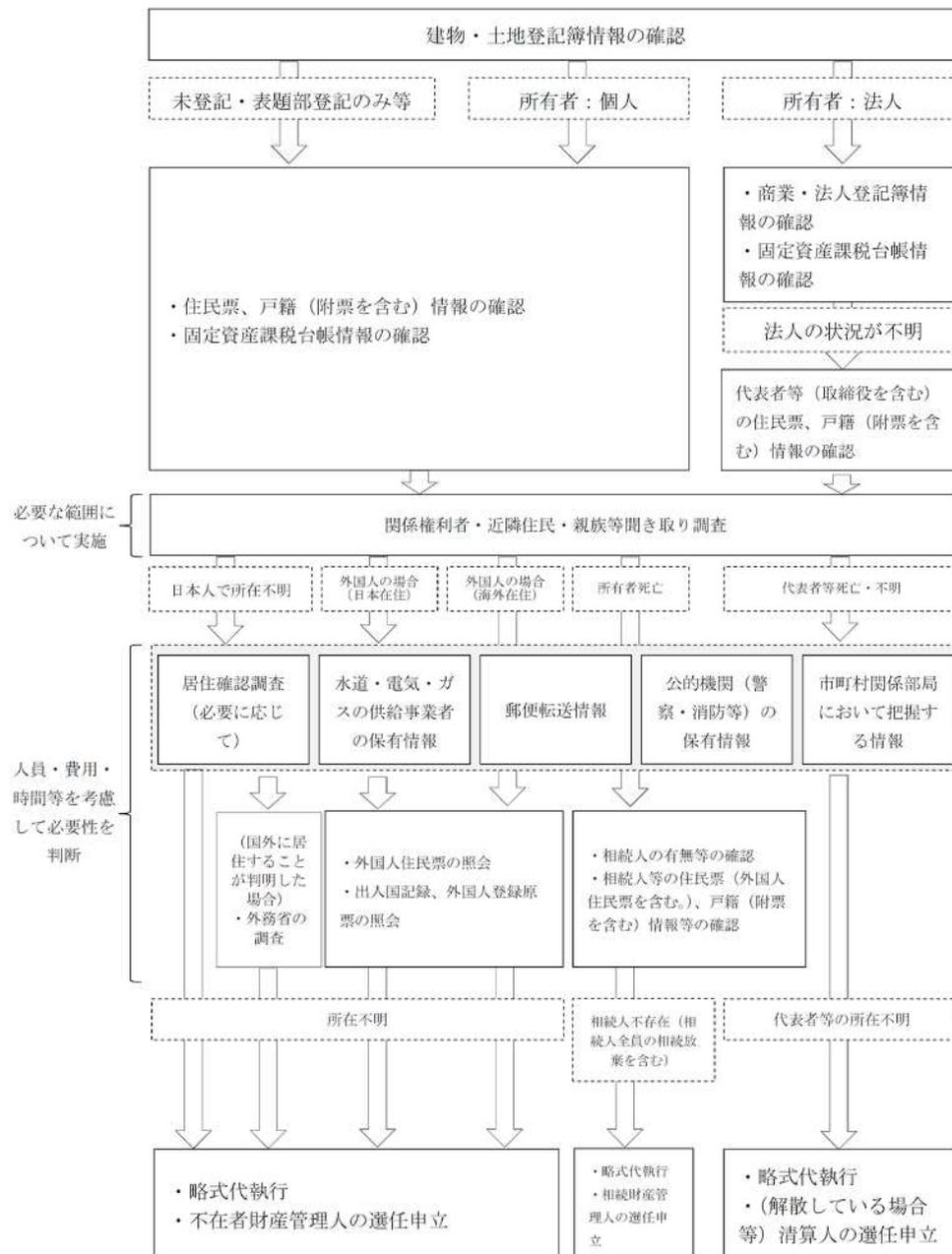
◆空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用について

令和5年3月30日 国土交通省住宅局総合整備課事務連絡

◆電気又はガスの供給事業者が保有する契約情報等の空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づく各事業者への提供依頼について

令和5年3月30日 国土交通省住宅局総合整備課事務連絡

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



## 2 第9条（立入調査等）

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

### ○ 趣旨

- ・ 特定空家等に該当するか、該当する場合どのような措置が必要かなどを判断するため、必要な限度において“立入調査”できる。

⇒ あくまでも、「公益上必要がある場合に限り、かつ、その程度は公益上必要な最小限度においてのみ認められる」 [指針]

### ○ 委任した者 の実例

- ・ 建築士、土地家屋調査士、不動産鑑定士 等

## 2 第9条（立入調査等）

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その**五日前までに**、当該空家等の所有者等に**その旨を通知しなければならない**。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

### ○ 趣旨

・通知はしなければならないが、**“所有者等の承諾”は要件ではない。**

※「住居」ではないため、「居住者の承諾」は不要（建築基準法では承諾要）

### Q 1. 相手方が拒否した場合でも、立入調査は行えるか？

A. 相手方が明示的な拒否をしている場合に、これを直接的物理的に排除するなどして立入調査を行う権限まで認めるものではない。[解説]

ただし、拒否した相手方には過料（立入調査を拒み、妨げ、又は忌避（きひ）した者は、20万円以下の過料）が科せられる。（法30条2項）

※ 間接強制調査：調査拒否に対して罰則を設けて間接的に調査受託を強制するもの

【補足1】 以前から「関係者以外立入禁止」のような貼紙がしてあっても、それだけをもって「真の」所有者等による「個別具体的」な立入調査に対する明示の拒否がなされたものということとはできないものと解される。

【補足2】 説得・説明のために敷地内に留まることは許されると解す。

【補足3】 「塀を乗り越える」はOK。「鍵、門を壊す」などはNG。

### Q 2. 立ち入ってみたら人が住んでいた場合は問題になる？

A. ならない。 ※空家等でないことが判明した後は、調査を続行できない。[解説]

### ○ 「通知することが困難」とは

・所有者等又はその所在が調査（住民票、戸籍、登記、固定資産税等）しても不明な場合

## 2 第9条（立入調査等）

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に**立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。**

5 第二項の規定による立入調査の権限は、**犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。**

・第4項 身分証明書のひな型は、ガイドラインに掲載あり。

・第5項 あくまでも「行政目的」であり、憲法35条で規定し慎重な手続的制約を設けられている刑事手続きにおける「犯罪捜査」とは異なる旨を明示。

## 2 第11条（空家等に関するデータベースの整備等）

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### ○ 趣旨

- ・ 法第9条及び第10条で調査した内容をデータベース化（一覧及び地図など）し、正確な情報を把握するために必要な措置を講ずる努力義務を規定。
- ・ 特に、**周辺に影響が出始めている空家等に対する連絡・調整の経過など、記録に残しておく必要がある。**
- ・ その情報を庁内関係部局で共有することにより、空き家及び所有者等に動きがあった場合に連絡しあえる体制とすることが望ましい。

※ 「（建物を販売し、～）を除く。」は、適切に管理されている販売用や賃貸用の物件は除くということ。

## 2 第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、**情報の提供、助言**その他**必要な援助**を行うよう**努める**ものとする。

### ○ 趣旨

- ・ 法第5条により空家等の所有者等は、適切な管理に努めなければならない。
- ・ しかし、所有者等は“**そこにいない**”ため、  
「問題がないからそのままにしている」 「どうしたら良いか分からない」  
という状態で放置している。

⇒ 周辺の住環境に影響を及ぼすような『特定空家等』にしないためにも、  
**直接的な情報の提供、助言、援助が必要**である。  
**公共団体である“市町村からの連絡”という点が大事。**

### 例) 空き家の適切な管理等を促すチラシ、冊子等の配布

回覧板、固定資産税の納税通知に同封、転出届・死亡届時の資料に記載

#### チラシ、冊子等の内容

- ・ 団体等の紹介：シルバー人材センター、協定を締結した不動産団体 など
- ・ 制度の紹介：空き家バンク、空き家の持ち主応援隊、空き家譲渡所得特別控除  
マイホーム借上制度（移住・住みかえ支援機構） など

## 2 第13条（管理不全空家等の所有者等に対する措置）

※新規

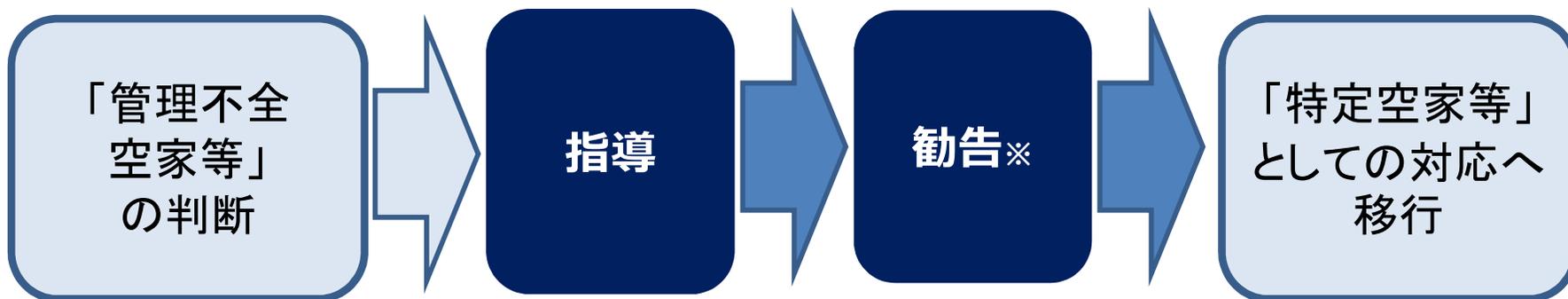
### ○ 背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となることを待つことなく、特定空家になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要。

### ○ 趣旨

- 法第2条第2項の「特定空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなるため、市町村長は、その前段階で「**特定空家**」とならないように**必要な措置**を講ずることが望ましい。
- そこで、本条により管理不全空家等に対し**管理指針**に即した措置を**市町村長**により所有者等に対して**指導、勧告**ができるようにし、適切な管理がされるように定めた。

### ○ 措置の流れ



文書で行い、履歴も残す

※ **勧告**：住宅用地特例※<sub>2</sub>の対象から除外

※<sub>2</sub>住宅用地特例：固定資産税1/6等、都市計画税1/3等

## 2 第13条（管理不全空家等の所有者等に対する措置）

※新規

### ■ 指導

- 1 **市町村長**は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

### ○ 趣旨

- ・ 国が空家の管理指針を告示。（所有者等による空家等の適切な管理の方法）  
＜管理指針で定めることが想定される管理の方法＞
  - ・ 所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う。
  - ・ 自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する。
- ・ 市町村長は、管理不全空家に対し、管理指針に即した措置を指導できる。

## 2 第13条（管理不全空家等の所有者等に対する措置）

※新規

### ■ 勧告

2 **市町村長**は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

### ○ 趣旨

- ・ 勧告は、ソフトな働きかけである指導の次のステップとして、より強く必要な措置を講ずるよう促す行政指導。 指導→勧告の2段階目。

## 2 第14条（空家等の管理に関する民法の特例）

※新規

- 1 **市町村長**は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。
- 2 **市町村長**は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 **市町村長**は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四号の九第一項又は第二百六十四号の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### ○ 趣旨

- ・法に基づく指導等のほか、所有者等が不明などの場合には、相続財産精算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度等を活用。

※国からの「空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料」を参照

## 2 第15条（空家等及び空家等の跡地の活用等）

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

### ○ 趣旨

- ・ 地域資源として、地域活性化、移住・定住促進策、福祉サービスの場等としての利活用を図る。

例) 地域の集会所、井戸端交流サロン、介護サービス・子育て支援施設、駐車場、古民家や蔵での定住促進施設、農村宿泊体験施設、観光交流施設 など

市町村	空家等	活用例
秩父市	母屋と蔵	アートセンター施設（コンサート・展示）
川越市	長屋の住戸	工房・ギャラリーを持つ住戸
北本市	戸建て住宅、納屋	美術作家の住居、工房、ギャラリー、カフェ
本庄市	跡地	ポケットパーク
さいたま市	空き家、空き店舗	文化芸術に係る市民交流拠点（市が賃借）
鳩山町	空き家	学生用シェアハウス
ときがわ町	空き家	移住・定住のためのおためし住宅

【注意！】空家等は利用方法により、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外になることがあります。

## 2 第16条（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

※新規

- 1 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。
- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## 2 第17条（建築基準法の特例）

※新規

- 1 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項にて準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

## 2 第17条（建築基準法の特例）

※新規

2 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以降は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

## 2 第18条（空家等の活用の促進についての配慮）

※新規

- 1 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する場合に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。
- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

## 2 第19条（地方住宅供給公社の業務の特例）

※新規

- 1 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。
- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

### ○ 趣旨

- ・市町村業務の支援として、地方住宅供給公社、都市再生機構（UR）、住宅金融支援機構（JHF）との連携が可能

## 2 第20条（独立行政法人都市再生機構の行う調査業務）

※新規

独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供を行うことができる。

## 2 第21条（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

※新規

独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

空家法の  
大きなポイント！

### ○ 趣旨

- ・法第2条第2項の「特定空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。
- ・そこで、本条により特定空家等に対し直接的かつ包括的に対処できるよう**市町村長**による所有者等に対する**助言・指導、勧告、命令**ができるようにし、所有者等がその命令を履行しない、所有者等が確知できない場合は、**行政代執行**ができることを定めた。

### ○ 措置の流れ



※ **勧告**：住宅用地特例※<sub>2</sub>の対象から**除外**

※<sub>2</sub>住宅用地特例：固定資産税1/6等  
都市計画税1/3等

※ 所有者が確知できない場合、公告後、「**略式代執行**」を行える。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ○ 措置の状況

#### ■ 指導等の実施件数（回数）

R 5.3末時点 国土交通省調べ

	H27年度	H28年度	H29年度	H29年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	計
助言・指導	39	68	91	120	99	53	55	42	567
勧告	0	4	15	14	13	10	12	7	75
命令	0	1	8	1	2	4	4	0	20
代執行等	0	0	2	2	1	1	3	1	10
計	39	73	116	137	115	68	74	50	672



**改善 230 件（うち除却 177 件）**

R 5.3末時点 埼玉県調べ

#### ■ 代執行等の内訳

R 5.3末時点 埼玉県調べ

	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度
行政代執行（法14条9項）	坂戸市（1件）		熊谷市（1件）	熊谷市（1件）	熊谷市（1件）
略式代執行（法14条10項）	川口市（1件）	深谷市（1件） 川口市（1件）			本庄市（1件） 熊谷市（1件）

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 助言又は指導

- 1 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、**除却、修繕、立木竹の伐採**その他周辺の生活環境の保全を図るために**必要な措置**（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう**助言又は指導**をすることができる。

#### ○ 趣旨

- ・措置内容は、財産権を制約する側面もあるため、所有者等による任意の履行を期待して、よりソフトな手段による働きかけである助言・指導から始め、勧告を経て命令を行うという慎重な手続きをとることとしている。
- ・助言・指導の内容は、**「何を」「どうして欲しいか」を具体的に示す**。参考様式：マニュアル  
「特定空家等に対する指導手順マニュアル」

#### ○ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」とは

土砂等の流出防止、大量発生したシロアリの駆除、住みついた動物やその糞尿、投機されたゴミ、雑草の除去 など

#### ○ カッコ書きの内容について

特定空家等のうち本文カッコ書き以外の「著しく景観を損なっている状態」「周辺環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」については、憲法29条に基づく財産権の保障という観点から、『**全部除却**』は必要性や合理性を欠く。

⇒ 必要かつ合理的な範囲での『一部除却』は可能。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 勧告

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、**相当の猶予期限を付けて**、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを**勧告**することができる。

#### ○ 趣旨

- ・ 勧告は、ソフトな働きかけである助言・指導の次のステップとして、より強く必要な措置を講ずるよう促す行政指導。 助言又は指導→勧告→命令の2段階目。
- ・ 参考様式はガイドラインに記載。

#### ○ 「相当の猶予期限」とは

- ・ 社会通念上又は客観的にみて合理的な期間。物件を整理する期間や工事の施工に要する期間を合計したものが標準になると考えられる。 ※3項「命令」も同様。

例) 建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間

- ・ 木造住宅の全部除却命令 31日
- ・ 木造住宅の一部除却 138日

都市計画法に基づく除却命令の相当の期限

- ・ 鉄骨造平屋の倉庫3棟の全部除却 43日
- ・ 鉄骨造2階建て事務所、工場の全部除却 112日

※マニュアル「行政代執行マニュアル」の事例集に、勧告→命令の期間の実例掲載

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 命令

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が**正当な理由がなく**てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、**特に必要があると認めるときは**、その者に対し、**相当の猶予期限**を付けて、その勧告に係る措置をとることを**命ずることができる**。

### ○ 趣旨

- ・ 勧告を受けたにもかかわらず、措置を取らなかつた者へ「命令」という行政処分。所有者等に対して法的拘束力を持ち、命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられる（法第30条第1項）。
- ・ 参考様式はガイドラインに記載。

### ○ 「正当な理由」とは

Q. 所有者等の経済的理由（費用がない）は、正当な理由に該当するか？

A. 経済的な理由は、「正当な理由」に該当しない

#### ※正当な理由の例

- ・ **土地と建物の所有者が異なる場合**に両者に勧告したが、**土地所有者より自らには当該建築物に対して必要な措置を講ずる権限がない旨の抗弁があつた場合**
  - ⇒ 「当該特定空家等を相続放棄した者」も同上。
  - 「所有者等（管理者）」に該当するため、助言・指導、勧告の名宛人にはなるが、**権限がないため命令の対象とはならない**。（シート8参照）
- ・ 勧告後、**自然災害が発生したため当該特定空家等が滅失**し、必要な措置を講ずる必要がなくなつてしまった場合

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 命令

#### ～素朴な疑問～

Q 1. 特定空家等に抵当権や賃借権などが付いている場合、その権利者の利益はどうか？

- A. ・特定空家等に対する命令は、「特定空家等」の建築物としての客観的危険性等に着目してなされる行政処分。  
・したがって、関係する権利者等と必ずしも調整を行わなければならないわけではない。  
※あくまでも所有者等と権利者の民事上の問題。  
(とはいえ、所有者等に事前に権利関係を整理するよう伝えたほうが良いと考えます。)

Q 2. 「除却を命令」するのは、憲法上の問題はないか？

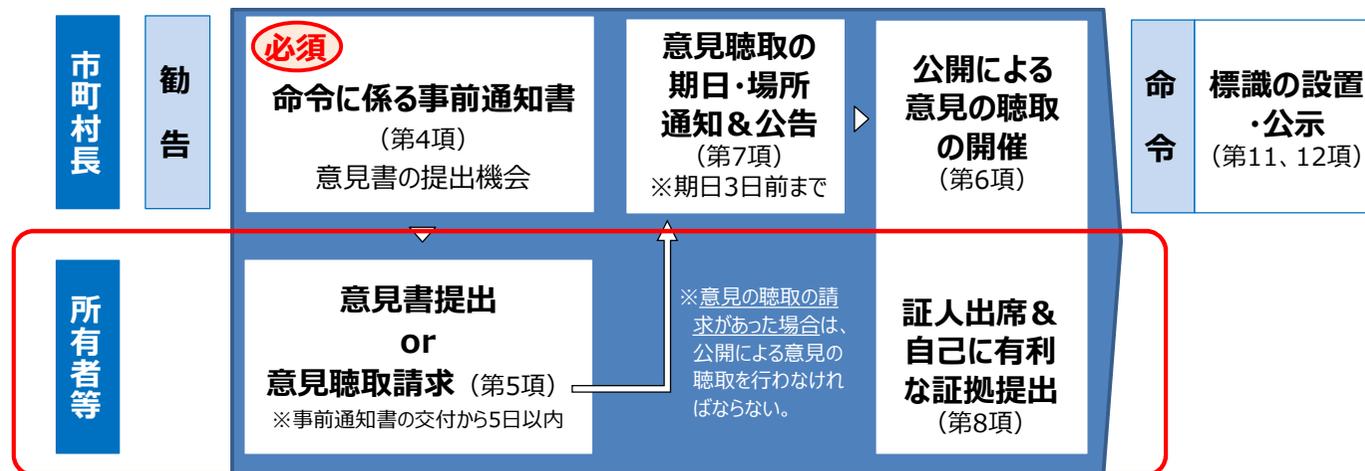
- A. ・憲法29条の「財産権の保障」との関係。  
・特定空家等に対する除却命令が、憲法29条2項の「公共の福祉」に適合する財産権に対する規制として是認（ぜにん）される必要がある。  
＝規制目的が正当かつ、規制手段が当該規制目的を達成するための手段として必要性及び合理性を有している必要がある。  
・特定空家等に対する除却命令により、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的は、正当性を有する。  
ただし、除却の範囲は、当該危険、周辺に対する悪影響等を排除できる範囲で相手方の負担がなるべく小さくなるよう、具体的な現状を考慮して判断されることが必要。

Q 3. 緊急の場合でも、「指導→勧告→命令」の3段階が必要？

- A. ・法改正によって命令を経ずに「緊急代執行」が可能に。  
ただし、改正法施行後に指導・勧告を行ったものが対象で、命令は省略できるが、指導・勧告の措置は必要  
・所有者等を確知できない場合は、3段階を省略し、略式代執行（22条10項）が可能。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### 命令



### ○ 第4項から第8項までの意味は？

「命令」は不利益処分 ⇒ 相手方に反論・防御の機会等の手続き的保障を与えるため

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 命令

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

#### ○ 第4項から第8項までは、「行政手続法の特例」として規定

- ・ 法第22条第3項の命令は作為義務命令であるため、行政手続法によれば、聴聞又は弁明の機会を付与すべき処分とされている。
- ・ 法による特定空家等に対する措置の場合、**除却命令など所有者等の財産権に重大な不利益をもたらすものであるため、より手厚い手続的保障を付与する一方、その処分の性質上早期に処分を行う必要性もあることから、それらを総合考慮して、行政手続法の特例として定めている。**

#### 《補足》

★同様の規定は、建築基準法第9条第2項から第6項までにもある。

[異なる点] 公開による意見聴取手続の請求期間 3日以内 ⇒ 5日以内（空家法）  
意見聴取期日等の通知期限 2日前まで ⇒ 3日前まで（空家法）

※空家法の場合、所在地から遠く離れたところに居住している場合も多いことが想定されるため、期間を長めに設定している。

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 行政代執行

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

#### ○ 法第22条第9項と行政代執行法の関係は

- 行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則。その他は行政代執行法に基づく。

～行政代執行法の要件（以下両方を満たす場合）～

- ①他の手段によってその履行を確保することが困難（補充性の要件）
- ②その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき（公益性の要件）

「特定空家等」は、**命令までの過程で既に上記2点の要件について十分検討されているため、改めて行政代執行法の要件を判断するまでもなく、市町村長が迅速機宜に行政代執行が行えるようにしている。**

◎手続き等の詳細は、ガイドライン、マニュアル参照

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 略式代執行

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

#### ○ 法第22条第9項（行政代執行）と第10項（略式代執行）の違いは

⇒ 「所有者等を確認できているか」の違い！ [ガイドライン]

※確認できない：氏名及び所在をともに知りえない、氏名のみで所在を知りえない等

※所有者等が分からないから、代執行もできずに放置しますは本来の目的が達成できない。そのために設けられた規定。

#### Q. 以下の者を確認できている場合は、行政代執行？ 略式代執行？

- ① 相続放棄者      ② 破産した所有者法人
- ③ 措置内容が建物に対する場合の土地所有者

A. ①、②、③ どれも「略式代執行」  
「権原（けんげん）」の無い者に対しては、命令できない。  
＝「命ぜられるべき者」を確認できていない。  
＝略式代執行

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 略式代執行

○ 「過失がなくて」とは [ガイドライン]

⇒ 市町村長がその職務において**通常要求される注意義務を履行**していること

＜「通常要求される注意義務」の具体的な内容＞

- ・ 住民票、戸籍謄本、不動産登記簿、固定資産税 などの情報  
※法第10条第1項に基づいた情報の利用
- ・ 法第9条（立入調査）第1項、第2項に基づく調査

### Q. どこまで調べれば良いのか？

- ・ 国Q & Aでは、「どの段階で所有者等の調査を打ち切るか、また空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることとするか否かについては、**地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきもの**と考えますことから、それらについての画一的な対処方針を示すことは困難です。」との回答あり。

⇒ 目的は、「万が一所有者等が現れたとき、正当性を示すため。」また、「費用回収が見込めない状況で、市町村が負担し代執行をする必要性を住民（及び予算部局）へ示すため。」ということが実務的な話。

略式代執行には、最低でも上述の「過失がなくて」に掲げる調査は必要だが、第10条に掲載した全ての調査を行う必要はないと思料（※県見解）。

※司法書士や行政書士に所有者調査を委託しているケースもあり。

### ■ 緊急代執行

1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

#### ○ 緊急代執行ができる場合は

- ・ 災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等緊急に除却、修繕、立木竹の伐採等の措置をとる必要があると認めるときで、当該措置を命ずる（命令）いとまがないとき  
⇒ 正当な理由があつて勧告に係る措置をとることができない場合、所有者が確知できない場合は緊急代執行はできない
- ・ 通常の代執行は指導・助言、勧告、命令、代執行という流れだが、緊急時は「命令」は不要  
⇒ 指導・助言、勧告の手続きは必要（改正法施行前の勧告は不適用）

# 2 第22条（特定空家等に対する措置）

## ■ 県内の事例 1 <行政代執行>

### ○内容

- ・ 物置の屋根ふき材の剥落及び飛散の防止措置
- ・ 隣地に越境した立木の枝等の剪定

### （理由）

物置の屋根ふき材の剥落及び飛散のおそれや立木の枝等が隣地に越境するなど、周辺環境へ悪影響を及ぼす状態であるため、所有者へ改善措置をとるよう、市が助言・指導、勧告、命令を重ねてきたにもかかわらず、改善措置をとらなかったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき行政代執行を実施した。

### ○実施日時

H30年1月30日（火）～1月31日（水）  
<2日間>

### ○場所

坂戸市（調整区域）

### ○建物概要

木造 平屋建 自己用倉庫

### ○費用

約65万円



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例2 <略式代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）建物が大きく傾斜し倒壊の危険性があること及び屋根及び壁の剥落等があることから、地域住民の生活環境に影響を及ぼしており、法第2条第2項の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」に該当して著しく公益性を損なう状態であると認められるため。（平成30年2月16日 法14条10項に基づく告文より引用）

#### ○実施日時

H30年3月13日（火）～3月20日（火）  
<8日間>

#### ○場所

川口市（第一種住居地域）

#### ○建物概要

木造 2階建 専用住宅

#### ○費用

約130万円（うち国交付金：約51万円）



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例3 <略式代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）建築物等は土壁及び屋根等が剥離しており、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であると認められ、これを放置することは著しく公益に反するため。（平成30年7月13日 法第14条10項に基づく告文より引用）

#### ○実施日時

H30年8月6日（月）～8月29日（水）  
<24日間>

#### ○場所

深谷市（調整区域）

#### ○建物概要

木造 平屋建 専用住宅

#### ○費用

約89万円



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例4 <略式代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）老朽化が著しく建物が傾斜し、このまま放置すると倒壊のおそれがあること、また、道路を大きく塞いでいるため現に交通上の危険があることから、特定空家等に認定し、略式代執行（除却）を実施した。

#### ○実施日時

H31年2月18日（月）～2月25日（月）  
<8日間>

#### ○場所

川口市（準工業地域）

#### ○建物概要

木造 平屋建 専用住宅

#### ○費用

約73万円（うち国交付金：約29万円）



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例5 <行政代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）老朽化等により、屋根・壁等が崩落しており、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険状態であるため。

#### ○実施日時

R元年12月25日（水）～R2年1月27日（月）  
<約1か月>

#### ○場所

熊谷市（調整区域）

#### ○建物概要

木造 2階建 専用住宅

#### ○費用

約230万円



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例6 <行政代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）老朽化等により、建築物の一部が倒壊しており、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険状態であるため。また、敷地内から繁茂した立木竹が隣地や道路へ越境し、かつ窓等が施錠されず不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されており、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態であるため。

#### ○実施日時

R2年10月30日（金）～R2年12月24日（木）  
<約2か月半>

#### ○場所

熊谷市（調整区域）

#### ○建物概要

木造 2階建 専用住宅

#### ○費用

約425万円（国補助金あり）



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例7 <略式代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）老朽化が著しく全体的に破損し、屋根の崩落や屋根瓦の隣接道路への落下、家屋の一部倒壊などが見られる。また、相続人を確知できないことから、今後、無管理による老朽化の急速な進行により、建材の飛散や落下、家屋自体の倒壊による近隣住民や隣接道路の通行人・通行車両等への影響が発生するおそれがあるため。

#### ○実施日時

R3年8月24日（火）～R3年9月6日（月）  
<約0.5月>

#### ○場所

本庄市

#### ○建物概要

木造 平屋建

#### ○費用

約130万円



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例8 <行政代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）保安上危険な状態にあり、このまま放置することは、近隣住民等の生命、身体、財産に被害を及ぼす可能性があるため。

#### ○実施日時

R3年11月26日（金）～R3年12月24日（金）  
<約1か月>

#### ○場所

熊谷市

#### ○建物概要

木造 平家建

#### ○費用

約147万円（国補助金あり）



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

### ■ 県内の事例9 <略式代執行>

#### ○内容

解体、除却

（理由）強風の影響により、建物の一部が隣接する道路へ倒壊するなど、保安上危険な状態にあったため。

※当該物件は、昭和初期（推定）に建築された4軒長屋の一部であった。4軒それぞれ所有者は異なり、令和3年9月頃、当該物件以外の所有者により4軒の内3軒が解体され、当該物件のみの状態となっていた。

#### ○実施日時

R4年1月28日（金）～R4年2月15日（火）  
<約1か月>

#### ○場所

熊谷市

#### ○建物概要

木造 平屋建

#### ○費用

約45万円



実施前



実施後

## 2 第22条（特定空家等に対する措置）

※新規

### ■ 費用の徴収（略式代執行・緊急代執行）

1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六項の規定を準用する。

#### ○ 費用の徴収について

- ・ **略式代執行、緊急代執行の場合**においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能に

## 2 第23条（空家等管理活用支援法人の指定）

※新規

- 1 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人もしくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### ○ 趣旨

- ・所有者が空き家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない
- ・多くの市町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない

⇒**空き家の活用、管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備**

## 2 第24条（支援法人の業務）

※新規

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及活動を行うこと。
- 六 全各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

## 2 第25条（監督等）

※新規

- 1 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するために必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

### ○ 報告させる内容について

- ・ 毎事業年度の開始前に、その事業年度の事業計画書等を提出
- ・ 当該年度終了後、遅滞なくその年度の事業報告書を提出 など
  
- ・ その他定期的に状況について報告書を提出させ、適切に事業を行っているかを確認

## 2 第26条（情報の提供等）

※新規

- 1 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。
- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の規定において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明しているものに対して求めれば足りる。

### ○ 所有者関連情報とは

- ・ 空家等の所有者の氏名・名称、住所及び連絡先  
⇒ 「世帯構成」や「親族の連絡先」に係る情報は所有者関連情報には当たらない
- ・ 支援法人は、自ら登記簿情報等により所有者探索をする必要
- ・ 所有者関連情報を提供する際は、あらかじめ**所有者等の同意**が必要

## 2 第27条（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

※新規

- 1 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。
- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

## 2 第28条（市町村への要請）

※新規

- 1 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 2 第30条（過料）

- 1 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九條第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

### ○ 「過料」とは

- ・ 行政上、軽い禁令をおかしたものに支払わせる金銭。軽い行政罰。  
※科料：刑罰として、ある金額を取り立てるもの。軽い刑事罰。
- ・ 特定空家等について行われた命令に違反した場合のペナルティーを過料としたのは、命令違反の内容が、私人の私的領域に属する建築物等の使用管理方法に関する命令に背いた非違行為であり、その性質上、刑事罰を科するほど反社会性が重大であるともいえないので、行政罰ではなく秩序罰としての過料を科するのが適当と考えたからである。  
(2項も同様の主旨)

### ○ 実務的にはどうするのか？ （坂戸市、草加市での事例）

- ・ 所有者等の住所地の管轄する地方裁判所に申立書及び関係資料等を提出
- ・ 過料を行うかは裁判所の判断。 ※その後どうしたかは教えてもらえない。
- ・ 過料が科されたとしても、過料は国庫の歳入となる。

# 2 第29条（財政上の措置及び税制上の措置等）

1 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

<国土交通省の施策等一覧>

※詳細は、「埼玉県の空き家対策」資料参照

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	54億円 (1.20倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
利用	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
		子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
用途転換	予算	空き家の流通・活用の促進 ・多様な取引形態での流通活性化に係る調査 等	0.1億円(2.00倍)
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業	・279.18億円 (1.40倍)の内数 ・6.04億円(1.09倍)
住宅として流通	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
発生防止等	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた空き家等を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除 ※6年度税制改正により、F&I以降は、譲渡前がF&Iでなく譲渡後に売買契約に基づき耐震改修又は除却した場合も対象となるよう拡充	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外 ※「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(地方税法の一部改正)では、そのまま放置すれば特定空家になるおそれがある空き家(管理不全空家)についても勧告を受けた場合、その敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する仕組みを創設することとしている。	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策モデル事業[空き家対策総合支援事業]) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	54億円 の内数 43

## 2 第29条（財政上の措置及び税制上の措置等）

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

### <現状での措置の例>

#### ■ 国

- ・勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなった。  
(地方税法第349条の3の2及び第702条の3)

#### ■ 市町村

- ・除却跡地等に対する  
固定資産税の減免

(右表：国交省資料)

※県内の事例（本庄市）  
ポケットパークに提供  
した場合の減免措置

	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱 (H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱 (H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例 (H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱 (H27.3.17実施)
目的	・老朽危険空き家の解体・除却の促進 ・更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮	・老朽住宅の解体・除却の促進 ・空き家の適正管理の促進 ・地域の生活環境への悪影響の低減	・老朽家屋等の除却の促進 ・市民の安全・安心の確保 ・住環境の改善	・老朽家屋等の撤去の促進 ・老朽家屋等の管理不全状態の防止 ・町民の生活環境保全の維持
対象空き家の要件	・老朽危険空き家登録リストに記載 ・構造上住居と認められない	・人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 ・法令その他の理由で人の居住の用に供することができない	・老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの ※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上	・老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減免要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・緊急時における安全措置のための同意書の提出 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・老朽住宅の認定日から1年以内に滅失されていること ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・町の補助金を利用し解体撤去し、翌年1月1日までに滅失届があったもの ・減免申請書の提出
減免期間	・2年間(老朽危険空き家に認定された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額の算定方法	・住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分	・特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額 ・6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる	・住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免実績	・H25～28年度の4年間:8件 (減免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (減免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間:20件 (減免額:非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

### 3 附則

(検討)

2 政府は、この法律の**施行後五年を経過した場合**において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

- ・ 令和元年に国交省が全国の市町村と意見交換やアンケートを実施。
- ・ **令和5年に法改正**

※附則 第1項は施行期日の規定。

## ■ 経過措置

### 第2条

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六條において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

### ○遡及適用の制限

- ・ 略式代執行及び緊急代執行については、法改正以前に勧告等を行った空き家については新法を適用しない。

⇒再度勧告までの手続きが必要